

## **Zone UB**

### CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel située à la périphérie et jouxtant le centre ancien. Le secteur **UBc** est réservé uniquement aux activités commerciales, de bureaux et professions libérales.*

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 1 : UB - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

##### Sont interdits

- Les constructions à usage :
  - ◆ industriel,
  - ◆ d'artisanat autres que celles visées à l'article 2.
  - ◆ d'habitation dans le secteur **UBc**.
  - ◆ agricole dans le secteur **UBc**.
- Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées à l'article 2.
- L'ouverture de carrières.
- Les parcs résidentiels de loisir.
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés
- L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs
- Parcs d'attraction ouverts au public
- Les dépôts de véhicules
- L'affouillement et l'exhaussement des sols

Dans les Périmètres de Protection Rapprochée des captages d'eau :

- ◆ Les dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques et de tous produits susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines ou superficielles.
- ◆ La création de plans d'eau et l'exploitation de gravières, même d'une superficie inférieure à 1000 m<sup>2</sup>.
- ◆ La mise en place de conduites d'hydrocarbures liquide ou gazeux.

#### **ARTICLE 2 : UB - OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées liées à la vie de la zone.
- Les constructions à usage d'artisanat compatible avec la zone.
- Les constructions à usage agricole compatible avec la zone.

### **SECTION 2 - CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE 3 : UB - ACCES ET VOIRIE****1. Accès :**

Pour être constructible un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent satisfaire des règles minimales de desserte, notamment pour la Sécurité, la Défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Hors agglomération les accès nouveaux sur la R.D.118 sont interdits.

**2 Voirie :**

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de Défense contre l'incendie et de la Protection Civile, ainsi que des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

**ARTICLE 4 : UB - DESSERTE PAR LES RESEAUX****1 Alimentation en eau potable :**

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

**2 Assainissement :****Eaux usées**

Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées non-domestiques sont subordonnées à un pré-traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement, après autorisation par la commune en application de l'article de l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

Les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

**Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur des eaux pluviales.

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau collecteur des eaux pluviales, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est strictement interdit.

### 3 Réseaux divers :

#### **Electricité**

Le raccordement aux réseaux de distribution publique doit être réalisé en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

#### **Téléphone**

Les branchements téléphoniques doivent être établis en souterrain lorsque les conditions techniques le permettent ou en câbles courants sur les façades.

### **ARTICLE 5 : UB - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 : UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées soit en limite des voies ouvertes à la circulation générale, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne sont pas réglementées.

En bordure de la R.D.118 et hors des limites d'agglomération, les constructions seront implantées à une distance de l'axe au moins égale :

- à 25 mètres pour les bâtiments autres que l'habitation
- à 35 mètres pour les bâtiments d'habitation

Toutefois, ces distances peuvent être réduites pour les constructions ou installations liées au réseau d'intérêt public et aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières. Le gestionnaire de la voirie pourra autoriser un recul moindre, qui pourra être subordonné à la réalisation par le pétitionnaire des aménagements nécessaires pour assurer la sécurité et la visibilité.

### **ARTICLE 7 : UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit en limite exacte de propriété, soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne sont pas réglementées.

### **ARTICLE 8 : UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE 9 : UB - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 10 : UB – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur d'une construction ne peut excéder la hauteur moyenne du bâti environnant.

Elle ne peut être supérieure à 12 mètres.

Dans le secteur **UBc**, la hauteur ne peut excéder 7 mètres.

**ARTICLE 11 : UB - ASPECT EXTERIEUR****1 Principes généraux**

Par leur aspect extérieur, leur situation, leur architecture et leurs dimensions, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Cependant cet article ne doit pas avoir pour effet d'interdire les constructions résultant d'une recherche architecturale contemporaine respectant l'harmonie du village.

**2 Toitures et couvertures :**

L'aménagement de toitures-terrasses est autorisé.

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 30 %.

Le matériau de couverture sera la tuile canal de teinte claire ou similaire pour les constructions traditionnelles.

Les loggias sont autorisées si celle-ci sont intégrées au volume du bâtiment.

**3 Clôtures :**

Les clôtures sur voies publiques et privées devront être réalisées soit :

- un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,00 m surmonté d'un élément ajouré (bois ou grillage). La hauteur totale n'excédera pas 2,00 m.
- un mur plein revêtu d'un enduit n'excédant pas une hauteur de 1,80 m.

**4 Climatiseurs :**

Les climatiseurs en façade donnant sur voie :

- doivent être totalement encastrés dans le volume bâti,
- et être protégés par une grille de même couleur que la façade,

Les climatiseurs doivent être conformes à l'évolution des normes NF.

### 5 Energie renouvelable :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10.

## **ARTICLE 12 : UB - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit à réaliser le nombre d'emplacement nécessaire dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette des constructions
- soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions
- soit verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions fixées aux articles L332-7 du code de l'Urbanisme si celle-ci est instituée sur la commune.

## **ARTICLE 13 : UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 14 : UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Les possibilités d'occupation du sol sont celles résultant des contraintes d'emprise, d'implantation et de hauteur précisées aux articles précédents.